

EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS ZITA S/A

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Acionistas e Administradores da
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
Florianópolis-SC

Opinião com ressalvas

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.** (Companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, assim como as demonstrações financeiras consolidadas **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.** e suas controladas (“Consolidado”), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, sujeito aos efeitos dos itens mencionados na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalvas”, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individual e consolidado para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalvas

. Conforme nota explicativa nº 7, a Companhia possui registrado como propriedade para investimento em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 36.864.234 (R\$ 36.778.202 em 2020). Para o exercício de 2021 a Companhia optou em não realizar a avaliação destas propriedades pelo seu valor justo, não atendendo o item 55 do Pronunciamento Técnico CPC 28 – Propriedade para Investimento. Em decorrência desse assunto, não nos foi possível mensurar os efeitos do valor justo das propriedades para investimento ao final deste exercício.

. Conforme nota explicativa nº 8, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possui registrado o valor de R\$ 1.669.090 (R\$ 1.574.601 em 2020) decorrente de Ativos Biológicos de sua controlada Zita Agro Florestal Ltda. No exercício de 2021, a controlada optou em não realizar a avaliação destes Ativos Biológicos pelo seu valor justo, não atendendo o item 12 do Pronunciamento Técnico CPC 29 – Ativo Biológico e Produto Agrícola. Em decorrência desse

assunto, não nos foi possível mensurar os efeitos do valor justo das propriedades para investimento ao final deste exercício.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e Consolidadas". Somos independentes em relação à entidade, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalvas.

Outros assuntos

. Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020 comparativas:

As demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2020 apresentadas comparativamente foram auditadas por outros auditores independentes, conforme relatório sem modificação emitido em 15 de março de 2021.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da entidade.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da entidade. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Entidade a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as

correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo, e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Florianópolis (SC), 16 de março de 2022.

MURILO CÉSAR KLEIN

Contador CRC (SC) nº 030.755/0-5



MARTINELLI AUDITORES

CRC (SC) nº 001.132/O-9

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
CIRCULANTE					
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	23.734.186	5.323.262	25.727.591	7.743.335
Contas a Receber	5	17.245.524	15.748.827	17.644.289	16.861.996
Estoques	6	137.864.046	142.642.005	150.012.587	150.764.798
Adiantamentos		151.141	106.707	151.141	106.707
Outros Créditos		187.064	149.629	317.833	191.622
Despesas Antecipadas		44.869	44.781	44.869	44.781
Total do Ativo Circulante		179.226.830	164.015.211	193.898.310	175.713.239
NÃO CIRCULANTE					
Realizável a Longo Prazo					
Contas a Receber de Clientes	5	21.130.591	34.260.711	23.422.854	36.759.287
Estoques	6	56.305.385	39.168.449	62.936.799	39.168.449
Partes Relacionadas	16	15.088.061	15.004.097	15.088.061	15.004.097
Depósitos Judiciais	18	307.444	877.327	307.444	877.327
Tributos Diferidos	17	-	-	313.254	267.221
Total do Realizável a Longo Prazo		92.831.481	89.310.584	102.068.412	92.076.381
Propriedades para Investimento	7	36.864.234	36.778.202	36.864.234	36.778.202
Ativo Biológico	8	-	-	1.669.090	1.574.601
Investimento	9	118.298.280	113.049.443	91.928.528	93.697.151
Imobilizado	10	42.833.048	42.843.442	51.490.680	51.533.833
Intangível	11	-	1.044	1.264.565	1.265.608
Total do Ativo Não Circulante		290.827.043	281.982.715	285.285.509	276.925.776
TOTAL DO ATIVO		470.053.873	445.997.926	479.183.819	452.639.015

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
CIRCULANTE					
Fornecedores	12	1.833.393	807.986	2.021.521	839.622
Obrigações Sociais e Trabalhistas	13	454.238	413.537	635.785	456.283
Obrigações Tributárias	14	839.346	646.217	862.306	720.726
Outras Obrigações	15	1.344.534	832.438	4.104.534	1.144.938
Provisão para Garantia de Obra		11.316	66.516	11.316	66.516
Total do Passivo Circulante		4.482.827	2.766.694	7.635.462	3.228.085
NÃO CIRCULANTE					
Partes Relacionadas	16	8.728.253	5.091.873	8.728.253	5.091.873
Tributos Diferidos	17	21.934.854	23.302.782	24.652.101	26.147.543
Provisão para Contingências	18	886.199	2.657.651	888.604	2.662.862
Depositos e Cauções		183.997	878.830	183.997	878.830
Provisão para Garantia de Obra		60.407	28.095	60.407	28.095
Receitas Diferidas		-	239.806	-	239.806
Total do Passivo Não Circulante		31.793.710	32.199.037	34.513.362	35.049.009
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital Social	19a	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Ajustes de Avaliação Patrimonial	19d	39.154.202	37.904.839	39.154.202	37.904.839
Reserva de Lucros		194.623.134	173.127.356	194.623.134	173.127.356
Patrimônio Líquido atribuído aos acionistas da controladora		433.777.336	411.032.195	433.777.336	411.032.195
Patrimônio Líquido atribuído aos não controladores		-	-	3.257.659	3.329.726
Total do Patrimônio Líquido		433.777.336	411.032.195	437.034.995	414.361.921
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		470.053.873	445.997.926	479.183.819	452.639.015

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO

(Em Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita Operacional Líquida	20	45.533.456	25.560.552	45.970.034	26.369.534
(-) Custos dos Produtos e Serviços Vendidos		(12.575.875)	(6.580.610)	(12.590.993)	(6.601.940)
Lucro Bruto		32.957.581	18.979.942	33.379.041	19.767.594
<i><u>Despesas Operacionais</u></i>					
Despesas Administrativas		(9.449.754)	(7.632.452)	(10.011.190)	(8.179.866)
Despesas Comerciais		(1.656.894)	(945.749)	(1.656.894)	(945.749)
Despesas Tributárias		(819.958)	(651.276)	(832.691)	(700.452)
Equivalência patrimonial	9	12.077.538	7.984.317	11.878.827	7.915.796
Outras Receitas (Despesas)	21	3.253.723	(1.753.183)	3.535.117	(1.946.977)
Total das Despesas Operacionais		3.404.655	(2.998.343)	2.913.169	(3.857.248)
Resultado Antes das Receitas e Despesas Financeiras		36.362.236	15.981.599	36.292.210	15.910.346
Receitas Financeiras	22	1.641.634	1.052.104	1.698.971	1.174.842
Despesas Financeiras	22	(26.295)	(19.129)	(35.200)	(26.560)
Lucro Antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social		37.977.575	17.014.574	37.955.981	17.058.628
Imposto de Renda e Contribuição Social	17	(2.548.920)	(1.205.648)	(2.561.939)	(1.258.856)
Lucro Líquido do Exercício		35.428.655	15.808.926	35.394.042	15.799.772
Atribuído a:					
Participação da Controladora				35.428.655	15.808.926
Participação dos Não Controladores				(34.613)	(9.154)
Lucro por ação	23	0,18	0,08		

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S/A
MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO
(Em Reais)

	Capital Social	Reserva de Retenção	Reserva de Lucros		Ajuste de Avaliação Patrimonial		Lucro/ (Prejuízo) Acumulado	Patrimônio Líquido dos Acionistas da Controladora	Participação dos Não Controlados no Patr.Liq. das Controladas	Patrimônio Líquido Total
			Lucros a Realizar	Reserva Legal	Controlada	Próprio				
Em 31 de dezembro de 2019	150.000.000	159.599.124	35.149.828	15.614.363	1.713.184	36.344.295	-	398.420.794	3.338.880	401.759.674
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	-	-	150.119	150.119	-	150.119
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	-	15.808.925	15.808.925	(9.154)	15.799.771
Aumento de Capital	50.000.000	(34.385.636)	-	(15.614.364)	-	-	-	-	-	-
Distribuição de Lucros	-	(1.665.958)	-	-	-	-	-	(1.665.958)	-	(1.665.958)
Realização de Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	(152.640)	229.495	76.855	-	76.855
Constituição de Reserva Legal	-	-	-	790.446	-	-	(790.446)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(1.758.540)	(1.758.540)	-	(1.758.540)
Absorção para reserva	-	15.655.236	(2.015.683)	-	-	-	(13.639.553)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2020	200.000.000	139.202.766	33.134.145	790.445	1.713.184	36.191.655	-	411.032.195	3.329.726	414.361.921
Reversão de dividendos propostos	-	-	1.758.540	-	-	-	-	1.758.540	-	1.758.540
Lucro do Exercício	-	-	-	-	-	-	35.428.655	35.428.655	(34.613)	35.394.042
Distribuição de Lucros	-	(10.000.000)	-	-	-	-	-	(10.000.000)	-	(10.000.000)
Realização do Custo Atribuído ao Imobilizado	-	-	-	-	1.405.233	(155.870)	(296.496)	952.867	-	952.867
Constituição de Reserva Legal	-	-	-	1.771.434	-	-	(1.771.434)	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-	-	(5.394.921)	(5.394.921)	(37.454)	(5.432.375)
Absorção de reserva	-	18.646.807	9.318.997	-	-	-	(27.965.804)	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2021	200.000.000	147.849.573	44.211.682	2.561.879	3.118.417	36.035.785	-	433.777.336	3.257.659	437.034.995

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE
 (Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro Líquido do Exercício	35.428.655	15.808.926	35.394.042	15.799.772
Outros Resultados Abrantes	-	-	-	-
Total dos Resultados Abrangentes	<u>35.428.655</u>	<u>15.808.926</u>	<u>35.394.042</u>	<u>15.799.772</u>
Total dos Resultados Abrangentes atribuídos a:				
Acionistas Controladores			35.428.655	15.808.926
Acionistas não Controladores			(34.613)	(9.154)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE
MÉTODO INDIRETO
(Em Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro Líquido do Exercício	35.428.655	15.808.926	35.394.042	15.799.772
Ajustes:				
Depreciação e Amortização	402.060	418.726	439.980	447.750
Ajuste de Exercícios Anteriores	-	150.119	-	150.119
Impostos Diferidos	(1.367.928)	(1.883.948)	(1.541.475)	(2.051.093)
Provisão/Reversão de Contingências	(1.771.452)	1.125.856	(1.774.258)	1.112.444
Provisão para Perdas com Clientes	(7.736.267)	(779.719)	(8.016.954)	(542.114)
Ajuste a Valor Presente	(707.485)	259.957	(802.946)	300.161
Ganho/Perda em Investimentos	(573.031)	(52.113)	-	(52.113)
Equivalência Patrimonial	(12.077.538)	(7.984.317)	(11.878.827)	(7.984.317)
Lucro Líquido do Exercício Ajustado	11.597.014	7.063.487	11.819.562	7.180.609
Contas a Receber	20.077.175	11.030.556	21.374.041	12.262.881
Estoque	(12.358.977)	(11.464.761)	(23.016.139)	(14.787.629)
Depósitos Judiciais	569.883	(680.161)	569.883	(680.161)
Outros Créditos	(81.957)	373.902	(170.733)	384.607
(Aumento) ou Diminuição do Ativo	8.206.124	(740.464)	(1.242.948)	(2.820.302)
Fornecedores	1.025.407	(923.169)	1.181.899	(924.488)
Obrigações Sociais e Trabalhistas	40.701	(403.527)	179.502	(402.337)
Obrigações Tributárias	193.129	(370.155)	141.580	(309.306)
Provisão com Garantia	(22.888)	2.175	(22.888)	2.175
Receitas Diferidas	(239.806)	239.806	(239.806)	239.806
Outras Obrigações	(182.737)	(16.124.364)	2.264.762	(15.503.751)
Aumento ou (Diminuição) do Passivo	813.806	(17.579.234)	3.505.049	(16.897.901)
Total das Atividades Operacionais	20.616.944	(11.256.211)	14.081.663	(12.537.594)
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTOS				
Adição de Propriedades para Investimento	(86.032)	(78.320)	(86.032)	(78.320)
Adição de Ativo Biológico	-	-	(94.489)	(104.144)
Adição de Investimentos em Sociedades	(6.225.000)	(255.500)	-	(255.500)
Aplicação/Resgate de Aplicação Financeiras - Investimento	13.626.733	14.525.643	13.647.450	18.394.522
Dividendos recebidos	-	11.000.000	-	11.000.000
Adição de Imobilizado	(400.688)	(192.156)	(405.849)	(324.320)
Baixa de Imobilizado	10.065	6.652	10.065	40.338
Total das Atividades de Investimentos	6.925.078	25.006.319	13.071.145	28.672.576
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTOS				
Realização Ajuste ao Valor Justo	952.867	76.855	952.867	76.855
Reversão de Dividendos Propostos	1.758.540	-	1.758.540	-
Partes Relacionadas	3.552.416	(15.206.298)	3.552.416	(15.206.298)
Dividendos Distribuídos	(10.000.000)	(1.665.958)	(10.000.000)	(1.665.958)
Dividendos Propostos	(5.394.921)	(1.758.540)	(5.432.375)	(1.758.540)
Total das Atividades de Financiamentos	(9.131.098)	(18.553.941)	(9.168.552)	(18.553.941)
AUMENTO (DIMINUIÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	18.410.924	(4.803.833)	17.984.256	(2.418.959)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	5.323.262	10.127.095	7.743.335	10.162.294
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	23.734.186	5.323.262	25.727.591	7.743.335

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ZITA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO **ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS** **EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

(Em Reais exceto quando indicado de outra forma)

NOTA 1 - CONTEXTO OPERACIONAL

A Empreendimentos Imobiliários Zita S.A. é uma companhia sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Presidente Kennedy, nº 703, Campinas, São José/SC, foi constituída em 10/07/1975, registrada na JUCESC sob o NIRE 42300034304, e, com inscrição no CNPJ sob o nº 83.041.830/0001-94.

A sociedade tem por objeto principal a construção de edifícios, incorporação de empreendimentos imobiliários, compra, venda e locação de imóveis próprios e holding de instituições não financeiras.

A emissão destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela administração da Companhia em 15 de março de 2022.

NOTA 2 - BASES DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

As demonstrações individuais e consolidadas financeiras encerradas em 31/12/2021 foram elaboradas e estão sendo apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com atendimento integral da Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, e pronunciamentos emitidos pelo CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis e aprovados pelo CFC - Conselho Federal de Contabilidade.

NOTA 3 - RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

3.1 Demonstrações Financeiras Consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas são compostas pelas demonstrações financeiras da Empreendimentos Imobiliários Zita S.A. e sua controlada apresentada abaixo:

Controlada	País	% de Participação	
		2021	2020
Zita Agro Florestal Ltda	Brasil	63,74%	62,84%
Zita Incorporações Imobiliárias Ltda	Brasil	98,51%	98,51%

Os critérios adotados na consolidação são aqueles previstos na Lei nº 6.404/76 com as alterações promovidas pela Lei nº 11.638/07 e Lei nº 11.941/09, dos quais destacamos os seguintes:

- a) Eliminação dos saldos das contas ativas e passivas decorrentes das transações entre as sociedades incluídas na consolidação;
- b) Eliminação do investimento na sociedade controlada na proporção dos seus respectivos patrimônios;
- c) Eliminação das receitas e das despesas decorrentes de negócios com as sociedades incluídas na consolidação;
- d) Padronização das políticas contábeis e dos procedimentos usados pelas sociedades incluídas nestas demonstrações financeiras consolidadas com os adotados pela controladora, com o propósito de apresentação usando bases de classificação e mensuração uniformes; e,
- e) Destaque da participação dos não controladores no patrimônio líquido e no resultado

3.2 Classificação de Itens Circulantes e Não Circulantes

No Balanço Patrimonial, ativos e obrigações vincendas ou com expectativa de realização dentro dos próximos 12 meses são classificados como itens circulantes e aqueles com vencimento ou com expectativa de realização superior a 12 meses são classificados como itens não circulantes.

3.3 Compensação Entre Contas

Como regra geral, nas demonstrações financeiras, nem ativos e passivos, ou receitas e despesas são compensados entre si, exceto quando a compensação é requerida ou permitida por um pronunciamento ou norma brasileira de contabilidade e esta compensação reflete a essência da transação.

3.4 Instrumentos Financeiros

Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias: (i) ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA); (ii) custo amortizado; e (iii) ao valor justo por meio do resultado (VJR). A classificação é feita com base tanto no modelo de negócios da entidade, para o gerenciamento do ativo financeiro, quanto nas características dos fluxos de caixa contratuais do ativo financeiro.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado abrangente

São ativos financeiros mantidos dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros, e que os termos contratuais do ativo financeiro tiverem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Custo amortizado

São ativos financeiros mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja mantê-los para recebimentos de fluxos de caixa contratuais. Os termos contratuais dos ativos financeiros tiveram origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Um ativo financeiro é mensurado ao valor justo através do resultado quando os ativos não atendem os critérios de classificação das demais categorias anteriores ou quando no reconhecimento inicial for designado para eliminar ou reduzir descasamento contábil. Os ativos financeiros derivativos estão contemplados nesta categoria. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado.

Custo amortizado

São inicialmente mensurados ao valor justo, líquido dos custos da transação, e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado usando-se o método da taxa efetiva de juros, sendo as despesas com juros reconhecidas com base no rendimento.

Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação data na qual a entidade se compromete a comprar ou vender o ativo. Os investimentos são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo. Todos os outros ativos financeiros são reconhecidos inicialmente na data da negociação na qual a entidade se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos tenham vencido ou tenham sido transferidos; neste último caso, desde que a entidade tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente, contabilizados pelo valor justo.

Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são apresentados na demonstração do resultado no período em que ocorrem.

A Companhia avalia, na data do balanço, se há evidência objetiva de que um ativo financeiro ou um grupo de ativos financeiros está desvalorizado (*impairment*).

3.5 Caixa e Equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem numerário em poder da Companhia, depósitos bancários de livre movimentação e aplicações financeiras de curto prazo e de alta liquidez e com risco insignificante de mudança de valor.

3.6 Contas a Receber de Clientes

As contas a receber de clientes correspondem aos valores a receber de clientes pela venda de imóveis, aluguel e serviços no decurso normal das atividades da companhia.

As contas a receber de clientes, inicialmente, são reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa de juros efetiva menos a provisão para impairment (perdas no recebimento de créditos). Normalmente na prática são reconhecidas ao valor faturado ajustado a valor presente e ajustado pela provisão para impairment quando necessária.

3.7 Ajuste a Valor Presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

3.8 Estoques

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

3.9 Ativo Biológico

Os ativos biológicos são avaliados a valor justo sendo deduzidas as despesas de venda. A variação de cada período é reconhecida no resultado como variação de valor justo dos ativos biológicos.

3.10 Investimentos

(i) Investimentos em Sociedades

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis dos balanços da Companhia.

(ii) Propriedades para Investimentos

As propriedades para investimento correspondem ao Beiramar Shopping, mantida pela Companhia com o objetivo de auferir valorização do capital e não para venda no curso normal dos negócios. As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelo seu custo e após o reconhecimento inicial a Companhia mensura as propriedades para investimento pelo valor justo, sendo quaisquer alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

(iii) Demais investimentos

Os demais investimentos são avaliados pelo método de custo e submetidos ao teste de recuperabilidade (impairment), sendo reduzidos ao valor recuperável quando aplicável.

3.11 “Impairment” de Ativos Não Financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “impairment” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Uma perda por “impairment” é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

Para fins de avaliação do “impairment”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa - UGC). Os ativos não financeiros, que tenham seus valores alterados por “impairment”, são revisados para a análise de uma possível reversão do “impairment” na data de apresentação das demonstrações financeiras.

3.12 Imobilizado

Os itens do imobilizado são apresentados pelo método do custo, deduzidos da respectiva depreciação. O custo de aquisição registrado no imobilizado está líquido dos tributos recuperáveis, e a contrapartida está registrada em impostos a recuperar.

Os custos subsequentes são incluídos no valor contábil do ativo ou reconhecidos como um ativo separado, conforme apropriado, somente quando for provável que fluam benefícios econômicos futuros associados ao item e que o custo do item possa ser mensurado com segurança. O valor contábil de itens ou peças substituídos é baixado. Todos os outros reparos e manutenções são lançados em contrapartida ao resultado do exercício, quando incorridos.

A depreciação é calculada usando o método linear durante a vida útil estimada.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, ao final de cada exercício. O valor contábil de um ativo é imediatamente ajustado se este for maior que seu valor recuperável estimado.

3.13 Impairment de Ativos Não Financeiros

Os ativos que estão sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de impairment sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável.

Uma perda por impairment é reconhecida pelo valor ao qual o valor contábil do ativo excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o valor em uso.

3.14 Contas a Pagar a Fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos de fornecedores no curso ordinário dos negócios e são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa de juros efetiva. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura correspondente, ajustada a valor presente quando relevante.

3.15 Imposto de Renda e Contribuição Social

Imposto de Renda e Contribuição Social Correntes:

O imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro presumido são calculados com base na presunção entre 8% a 32% para o Imposto de Renda e entre 12% a 32% para a Contribuição Social e 100% para demais receitas e receitas financeiras. As alíquotas do Imposto de Renda são de 15%, acrescidas do adicional de 10% sobre o excedente de R\$ 240 mil e 9% sobre o lucro tributável para a Contribuição Social. A determinação do lucro tributável é feita com base no regime de lucro presumido, nos termos previstos no regulamento do imposto de renda.

Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos:

As despesas fiscais do período compreendem o imposto de renda diferido. O imposto é reconhecido na demonstração do resultado, exceto na proporção em que estiver relacionado com itens reconhecidos diretamente no patrimônio. Nesse caso, o imposto também é reconhecido no patrimônio.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos lançados no ativo não circulante ou no passivo não circulante decorrem de prejuízos fiscais e bases negativas da contribuição social e de diferenças temporárias originadas entre receitas e despesas lançadas no resultado, entretanto, adicionadas ou excluídas temporariamente na apuração do lucro real e da contribuição social. Os ativos decorrentes de créditos tributários diferidos somente são reconhecidos quando há expectativa da geração de resultados futuros suficientes para compensá-los.

3.16 Provisão para Garantias

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações da companhia.

3.17 Apuração do Resultado

O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência dos exercícios, tanto para o reconhecimento de receitas quanto de despesas.

3.18 Reconhecimento das Receitas de Vendas

A partir de 1º de janeiro de 2018, a companhia adotou o CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída

nas empresas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 para a Companhia.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas:

- (i) identificação do contrato;
- (ii) identificação das obrigações de desempenho;
- (iii) determinação do preço da transação;
- (iv) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- (v) reconhecimento da receita.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

(i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

(ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

3.19 Julgamento e Uso de Estimativas Contábeis

A preparação de demonstrações financeiras requer que a administração da Companhia se baseie em estimativas para o registro de certas transações que afetam os ativos e passivos, receitas e despesas, bem como a divulgação de informações sobre dados das suas demonstrações financeiras. Os resultados finais dessas transações e informações, quando de sua efetiva realização em períodos subsequentes, podem diferir dessas estimativas.

As políticas contábeis e áreas que requerem um maior grau de julgamento e uso de estimativas na preparação das demonstrações financeiras, são:

- a) Créditos de liquidação duvidosa que são lançados para perda quando esgotadas as possibilidades de recuperação;
- b) Vida útil e valor residual dos ativos imobilizados e intangíveis;
- c) “Impairment” dos ativos imobilizados e intangíveis; e,
- d) Passivos contingentes que são provisionados de acordo com a expectativa de êxito, obtida e mensurada em conjunto a assessoria jurídica da Companhia.

NOTA 4 - CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa	47.487	15.673	58.499	20.203
Banco Conta Movimento	30.649	43.518	40.989	49.795
Aplicações Financeiras	23.656.050	5.264.071	25.628.103	7.673.337
Total	23.734.186	5.323.262	25.727.591	7.743.335

As aplicações financeiras são remuneradas em média a 100% do CDI

NOTA 5 - CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Contas a Receber – Incorporação	41.172.485	61.527.536	43.984.320	65.636.237
Contas a Receber – Locação	1.106.594	828.718	1.106.594	828.718
Total Contas a Receber de Clientes	42.279.079	62.356.254	45.090.914	66.464.955
(-) Ajuste a Valor Presente (*)	(680.171)	(1.387.655)	(709.376)	(1.512.322)
(-) Provisão para Devedores Duvidosos (**)	(3.222.793)	(10.959.061)	(3.314.395)	(11.331.350)
Contas a Receber de Clientes	38.376.115	50.009.538	41.067.143	53.621.283
Ativo Circulante	17.245.524	15.748.827	17.644.289	16.861.996
Ativo Não Circulante	21.130.591	34.260.711	23.422.854	36.759.287
Aging List Contas a Receber de Clientes	2021	2020	2021	2020
Vencidos	3.583.761	7.786.449	3.883.833	7.905.384
A vencer em 12 meses	14.908.601	10.757.929	15.108.641	12.145.966
A vencer em 24 meses	3.411.359	6.904.265	3.577.330	7.579.563
A vencer em 36 meses	2.208.048	4.089.651	2.208.048	4.407.713
A vencer em 48 meses	2.184.831	3.522.657	2.184.831	3.723.288
A vencer acima de 48 meses	15.982.480	29.295.303	18.128.231	30.703.042
Contas a Receber de Clientes	42.279.079	62.356.254	45.090.914	66.464.955

(*) O ajuste a valor presente de clientes está sendo descontado pela taxa média imputada nas parcelas de longo prazo.

(**) A estimativa de provisão para devedores duvidosos da Companhia leva em conta o histórico efetivo de perda ocorrido nos últimos anos. O valor é considerado suficiente para cobrir eventuais perdas já que a companhia possui como garantia o próprio imóvel vendido.

NOTA 6 - ESTOQUES

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Imóveis em construção	37.990.450	50.996.918	49.049.010	53.895.394
Imóveis concluídos	72.240.929	55.315.228	72.240.929	55.315.228
Terrenos – Futuras incorporações	57.085.164	48.012.849	63.716.577	52.734.696
Insumos de obra	2.676.683	3.071.430	3.625.982	3.452.553
Projetos em andamento	14.212	341.402	14.212	341.402
Adiantamento a fornecedores	24.126.127	24.036.761	24.126.127	24.036.761
Imóvel adquirido de terceiros	35.866	35.866	35.866	35.866
Outros estoques	-	-	140.683	121.347
Total Estoque Circulante	194.169.431	181.810.454	212.949.386	189.933.247
Ativo Circulante	137.864.046	142.642.005	150.012.587	150.764.798
Ativo Não Circulante (a)	56.305.385	39.168.449	62.936.799	39.168.449

(a) Estoque classificados no ativo não circulante referem-se a terrenos que possuem expectativa de construção futura.

NOTA 7 - PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO

Propriedades	Imóvel Beiramar Shopping
Em 31 de dezembro de 2019	36.699.882
Adições	78.320
Em 31 de dezembro de 2020	36.778.202
Adições	86.032
Em 31 de dezembro de 2021	36.864.234

As propriedades para investimento referem-se ao imóvel do Beiramar Shopping, mantidos para valorização ou em arrendamento operacional.

NOTA 8 – ATIVO BIOLÓGICO

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Produção Florestal	-	-	967.164	872.675
Valor Justo de Produção Florestal	-	-	701.926	701.926
Total	-	-	1.669.090	1.574.601

A Controlada Zita Agro Florestal Ltda não realizou a revisão do valor justo dos ativos biológicos no exercício.

NOTA 9 – INVESTIMENTO

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Em sociedades controladas e Coligadas	115.665.149	96.789.580	90.559.961	78.681.134
Total Controladas e Coligadas	115.665.149	96.789.580	90.559.961	78.681.134
Aplicações Financeiras	-	13.626.732	-	13.647.450
Ágio em Investimento	1.264.564	1.264.564	-	-
Baia Sul Participações	1.100.000	1.100.000	1.100.000	1.100.000
Beiramar Park Estacionamento	875	875	875	875
Beiramar Emp. de Shop. Center	1.259	1.259	1.259	1.259
Hospital Care Caledônia	4	4	4	4
Inglese Hotelaria	266.429	266.429	266.429	266.429
Tota Outro Investimentos	2.633.131	16.259.863	1.368.567	15.016.017
Total Investimentos	118.298.280	113.049.443	91.928.528	93.697.151

Movimentação do investimento - Controladora

	Zita Agro	Zita Incorporações	Woa Beiramar	Woa Empreendimentos	Total
Participação	63,740%	98,510%	33,330%	33,330%	
Em 31 dezembro de 2019	4.349.600	13.382.714	23.160.649	58.604.686	99.497.649
Equivalência Patrimonial	(46.352)	114.871	2.148.560	5.767.239	7.984.318
Distribuição de lucros	-	-	(5.500.000)	(5.500.000)	(11.000.000)
Integralização de Capital	255.500	-	-	-	255.500
Ganho/perda de investimento	52.113	-	-	-	52.113
Em 31 de dezembro de 2020	4.610.861	13.497.585	19.809.209	58.871.925	96.789.580
Equivalência Patrimonial	(67.962)	266.673	3.976.145	7.902.682	12.077.538
Integralização de Capital	95.000	6.130.000	-	-	6.225.000
Ganho/perda de investimento	557.408	15.623	-	-	573.031
Em 31 de dezembro de 2021	5.195.307	19.909.881	23.785.354	66.774.607	115.665.149

Movimentação do investimento - Consolidado

	Woa Beiramar	Woa Empreendimentos	Total
Participação	33,330%	33,330%	
Em 31 de dezembro de 2019	23.160.649	58.604.686	81.765.335
Equivalência Patrimonial	2.148.560	5.767.239	7.915.799
Distribuição de lucros	(5.500.000)	(5.500.000)	(11.000.000)
Em 31 de dezembro de 2020	19.809.209	58.871.925	78.681.134
Equivalência Patrimonial	3.976.145	7.902.682	11.878.827
Em 31 de dezembro de 2021	23.785.354	66.774.607	90.559.961

NOTA 10 - IMOBILIZADO

Controladora

	Terrenos	Prédios e Edificações	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Computadores e Periféricos	Veículos	Total
Taxa de depreciação	-	4%	10%	10%	20%	20%	
Custo	36.093.694	6.733.949	281.770	1.900.018	104.794	1.279.651	46.393.876
Depreciação Acumulada	-	(1.674.893)	(199.961)	(569.693)	(89.630)	(784.680)	(3.318.857)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	36.093.694	5.059.056	81.809	1.330.325	15.164	494.971	43.075.019
Adições	-	43.325	11.703	17.913	-	119.215	192.156
Baixas	-	-	(758)	(42.636)	(8.308)	(39.272)	(90.974)
Depreciação	-	(249.762)	(25.892)	(77.123)	(6.297)	(58.007)	(417.081)
Baixa Depreciação	-	-	620	36.122	8.308	39.272	84.322
Saldo Final	36.093.694	4.852.619	67.482	1.264.601	8.867	556.179	42.843.442
Custo	36.093.694	6.777.274	292.715	1.875.295	96.486	1.359.594	46.495.058
Depreciação Acumulada	-	(1.924.655)	(225.233)	(610.694)	(87.619)	(803.415)	(3.651.616)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	36.093.694	4.852.619	67.482	1.264.601	8.867	556.179	42.843.442
Adições	-	-	1.605	333.586	5.290	60.207	400.688
Baixas	-	-	(1.908)	(1.105)	-	(44.399)	(47.412)
Depreciação	-	(249.991)	(26.567)	(74.757)	(6.783)	(42.919)	(401.017)
Baixa Depreciação	-	-	1.830	739	-	34.778	37.347
Saldo Final	36.093.694	4.602.628	42.442	1.523.064	7.374	563.846	42.833.048
Custo	36.093.694	6.777.274	292.412	2.207.776	101.776	1.375.402	46.848.334
Depreciação Acumulada	-	(2.174.646)	(249.970)	(684.712)	(94.402)	(811.556)	(4.015.286)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	36.093.694	4.602.628	42.442	1.523.064	7.374	563.846	42.833.048

Consolidado

	Terrenos	Prédios e Edificações	Móveis e Utensílios	Máquinas e Equipamentos	Computadores e Periféricos	Veículos	Total
		4%	10%	10%	20%	20%	
Taxa de depreciação	-	-	-	-	-	-	-
Custo	37.893.694	13.493.605	297.745	1.919.456	104.794	1.421.282	55.130.576
Depreciação Acumulada	-	(1.693.043)	(211.177)	(580.512)	(89.630)	(860.258)	(3.434.620)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	37.893.694	11.800.562	86.568	1.338.944	15.164	561.024	51.695.956
Adições	-	43.325	11.703	24.077	-	245.215	324.320
Baixas	-	-	(1.223)	(43.249)	(8.308)	(149.255)	(202.035)
Depreciação	-	(252.787)	(27.161)	(78.176)	(6.297)	(81.684)	(446.105)
Baixa Depreciação	-	-	1.085	36.568	8.308	115.736	161.697
Saldo Final	37.893.694	11.591.100	70.972	1.278.164	8.867	691.036	51.533.833
Custo	37.893.694	13.536.930	308.225	1.900.284	96.486	1.517.242	55.252.861
Depreciação Acumulada	-	(1.945.830)	(237.253)	(622.120)	(87.619)	(826.206)	(3.719.028)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	37.893.694	11.591.100	70.972	1.278.164	8.867	691.036	51.533.833
Adições	-	-	1.605	338.747	5.290	60.207	405.849
Baixas	-	-	(1.908)	(1.105)	-	(44.399)	(47.412)
Depreciação	-	(253.016)	(27.812)	(76.878)	(6.783)	(74.448)	(438.937)
Baixa Depreciação	-	-	1.830	739	-	34.778	37.347
Saldo Final	37.893.694	11.338.084	44.687	1.539.667	7.374	667.174	51.490.680
Custo	37.893.694	13.536.930	307.922	2.237.926	101.776	1.533.050	55.611.298
Depreciação Acumulada	-	(2.198.846)	(263.235)	(698.259)	(94.402)	(865.876)	(4.120.618)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	37.893.694	11.338.084	44.687	1.539.667	7.374	667.174	51.490.680

NOTA 11 – INTANGÍVEL

Consolidado

	Software	Ágio de Investimento	Total
Custo	93.619	1.264.565	1.358.183
Amortização Acumulada	(90.930)	-	(90.930)
Saldo em 31 de dezembro de 2019	2.689	1.264.565	1.267.253
Amortização	(1.645)	-	(1.645)
Saldo Final	1.044	1.264.565	1.265.608
Custo	93.619	1.264.565	1.358.183
Amortização Acumulada	(92.575)	-	(92.575)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.044	1.264.565	1.265.608
Amortização	(1.044)	-	(1.043)
Saldo Final	-	1.264.565	1.264.565
Custo	93.619	1.264.565	1.358.183
Amortização Acumulada	(93.619)	-	(93.618)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	-	1.264.565	1.264.565

NOTA 12 - FORNECEDORES

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fornecedores	1.833.393	807.986	2.021.521	839.622
Contas a Pagar a Fornecedores	1.833.393	807.986	2.021.521	839.622
Aging List Contas a Pagar a Fornecedores	2021	2020	2021	2020
A vencer em até 3 meses	1.402.394	794.677	1.590.522	826.313
A vencer entre 3 e 6 meses	261.039	13.309	261.039	13.309
A vencer acima de 6 meses	169.960	-	169.960	-
Total Contas a Pagar a Fornecedores	1.833.393	807.986	2.021.521	839.622

NOTA 13 - OBRIGAÇÕES SOCIAIS E TRABALHISTAS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Salários a pagar	-	2.059	-	2.059
Provisão de Férias e encargos	210.053	173.918	332.601	204.112
FGTS a Recolher	51.731	48.613	62.984	51.201
INSS a Recolher	191.010	188.947	237.858	198.911
Outros	1.444	-	2.342	-
Total	454.238	413.537	635.785	456.283

NOTA 14 - OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Tributos Retidos	122.557	68.377	141.191	74.338
Pis a pagar	38.613	31.348	38.929	32.356
Cofins a pagar	178.216	144.682	179.815	149.335
IRPJ a pagar	317.693	258.812	318.962	276.800
CSLL a pagar	182.267	142.070	183.409	162.222
IPTU a pagar	-	-	-	23.821
Taxa Ibama	-	928	-	1.854
Total	839.346	646.217	862.306	720.726

NOTA 15 - OUTRAS OBRIGAÇÕES

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ind. Com. De Molduras Santa Luzia Ltda	-	-	2.000.000	-
São Judas Tadeu Ltda	-	820.000	-	820.000
Mirela Duarte Pereira	282.250	-	282.250	-
Maria Terezinha de A. Cirilo	-	-	-	312.500
Buriti Adm. De Bens Ltda	1.000.000	-	1.000.000	-
União Missionária Brasileira Adventistas	-	-	700.000	-
LG Madeiras Ltda	-	-	60.000	-
Distrato de Clientes	57.326	-	57.326	-
Beiramar Shopping	4.958	12.438	4.958	12.438
Total	1.344.534	832.438	4.104.534	1.144.938

NOTA 16 – PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo				
Mútuo – Koerich Holding	15.088.061	15.004.097	15.088.061	15.004.097
Total	15.088.061	15.004.097	15.088.061	15.004.097
Passivo				
Dividendos a pagar	3.333.332	3.333.332	3.333.332	3.333.332
Dividendos propostos	5.394.921	1.758.541	5.394.921	1.758.541
Total	8.728.253	5.091.873	8.728.253	5.091.873

(a) Remuneração do Pessoal da Administração

Foi atribuída à remuneração dos administradores, sendo esta remuneração caracterizada como benefício de curto prazo.

	Controladoras		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Diretores	1.102.038	1.007.097	1.177.930	1.072.377
Remuneração Pessoal Chave	1.102.038	1.007.097	1.177.930	1.072.377

NOTA 17 – TRIBUTOS CORRENTES E DIFERIDOS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Ativo				
IRPJ Diferido	-	-	230.334	196.486
CSLL Diferido	-	-	82.920	70.735
Total	-	-	313.254	267.221
Passivo				
IRPJ a pagar	317.693	258.812	318.962	276.800
CSLL a pagar	182.267	142.070	183.409	162.222
Total Tributos correntes	499.960	400.882	502.371	439.022
IRPJ Diferido – Custo Atribuído/Valor Justo	13.649.919	14.357.894	15.510.688	16.218.893
CSLL Diferido – Custo Atribuído/Valor Justo	4.913.971	5.168.842	5.582.055	5.837.064
IRPJ Diferido	1.201.723	1.278.638	1.257.116	1.394.924
CSLL Diferido	587.429	643.653	617.798	701.612
PIS Diferido	281.693	330.120	299.970	355.282
COFINS Diferido	1.300.119	1.523.635	1.384.474	1.639.768
Total Tributos diferidos	21.934.854	23.302.782	24.652.101	26.147.543

Conciliação da Despesa com IRPJ/CSLL	2021		2020	
	2021	2020	2021	2020
Despesas com CSLL correntes	(809.552)	(246.655)	(817.450)	(260.739)
Despesas com IRPJ correntes	(1.739.368)	(958.993)	(1.744.489)	(998.117)
Saldo em 31 de dezembro	(2.548.920)	(1.205.648)	(2.561.939)	(1.258.856)

NOTA 18 – PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Cível	866.820	2.557.952	866.820	2.557.952
Trabalhista	-	320	-	320
Tributária	19.379	99.379	21.784	104.590
Total	886.199	2.657.651	888.604	2.662.862
Depósitos Judiciais	307.444	877.327	307.444	877.327
Efeito Líquido	578.755	1.780.324	581.160	1.785.535

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia e suas controladas possuem processos no montante de R\$ 162.370 (R\$ 382.370 em 2020) classificados como perda possível pelos seus assessores jurídicos.

NOTA 19 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

(a) Capital Social

O capital social da Empreendimentos Imobiliários Zita S.A., pertencente inteiramente aos sócios domiciliados no país, é de R\$ 200.000.000 (duzentos milhões de reais) representado por 200.000.000 (duzentos milhões) de ações ordinárias, no valor de R\$ 1,00 (um real) cada.

Acionista	Nº Ações	Valor	%
ERK Holding Ltda	39.545.540	39.545.540	19,77%
Maurício Koerich	38.916.660	38.916.660	19,46%
Orlando Odílio Koerich Filho	38.286.160	38.286.160	19,14%
Rita de Cácia Koerich	34.174.000	34.174.000	17,09%
Regina Ester Koerich de Andrade	33.248.360	33.248.360	16,62%
Rui Valério Koerich	15.829.280	15.829.280	7,92%
Total	200.000.000	200.000.000	100,00%

(b) Reserva Legal

É constituída com a destinação de 5% do lucro líquido do exercício e tem por fim assegurar a integridade do capital social da Companhia.

(c) Dividendos

Os lucros gerados são decorrentes de participação em sociedades investidas, deste modo os lucros permanecem em reserva de lucros a realizar até que ocorra o efeito caixa conforme art. 197 da Lei nº 6.404/76.

(d) Ajuste de Avaliação Patrimonial

	<u>2021</u>
Ajuste de Avaliação Patrimonial	
Propriedade p/ Investimento	25.386.115
Ativo Imobilizado	33.494.835
Ativo Biológico	447.408
Total	<u>59.328.358</u>
Tributos Diferidos	
Provisão IRPJ	(14.834.362)
Provisão CSLL	(5.339.794)
Total	<u>(20.174.156)</u>
Efeito Líquido em Ajuste de Avaliação Patrimonial	<u>39.154.202</u>

NOTA 20 - RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Incorporações próprias	45.311.498	26.665.888	45.794.975	27.662.406
Arrendamento de imóveis	3.917.776	2.384.083	3.917.776	2.384.083
Atividade agroflorestal	-	-	25.954	27.491
Ajuste a valor presente	707.483	(259.956)	802.944	(300.160)
Total Receita Bruta	<u>49.936.757</u>	<u>28.790.015</u>	<u>50.541.649</u>	<u>29.773.820</u>
Deduções da Receita	(4.403.301)	(3.229.463)	(4.571.615)	(3.404.286)
Total	<u>45.533.456</u>	<u>25.560.552</u>	<u>45.970.034</u>	<u>26.369.534</u>

NOTA 21 – OUTRAS RECEITAS E (DESPESAS)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Reversão/(provisão) de perdas com clientes	2.212.499	(405.932)	2.517.007	(653.329)
Resultado de venda de ativo	14.542	(19.811)	14.542	24.459
Ganho/(Perda) de investimento	573.031	-	573.031	-
Dividendos recebidos	210.203	83.038	210.203	83.038
Reversão/(provisão) contingências	1.771.452	(1.125.856)	1.774.258	(1.112.445)
Indenizações	(1.136.655)	-	(1.136.655)	-
Outras despesas não dedutíveis	(391.349)	(284.622)	(417.269)	(288.700)
Total	3.253.723	(1.753.183)	3.535.117	(1.946.977)

NOTA 22 - RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas Financeiras				
Receita Aplicação Financeira	959.606	808.240	1.016.943	930.900
Remuneração s/ Mútuos	626.733	193.455	626.733	193.455
Remuneração s/ Financiamentos	42.191	43.372	42.191	43.372
Descontos Obtidos	4.823	1.576	4.823	1.654
Outras Receitas Financeiras	8.281	5.461	8.281	5.461
Total das Receitas Financeiras	1.641.634	1.052.104	1.698.971	1.174.842
Despesas Financeiras				
Despesas Bancárias	(17.366)	(18.636)	(26.239)	(25.730)
Juros e Multas	(2.316)	(493)	(2.348)	(830)
Juros s/ Financiamentos	(6.613)	-	(6.613)	-
Total das Despesas Financeiras	(26.295)	(19.129)	(35.200)	(26.560)
Resultado Financeiro Líquido	1.615.339	1.032.975	1.663.771	1.148.282

NOTA 23 - LUCRO POR AÇÃO

O lucro básico e diluído por ação é calculado mediante a divisão do lucro atribuível aos acionistas da Companhia, pela quantidade de ações emitidas.

	Controladora	
	2021	2020
Numerador		
Resultado Disponível aos Acionistas	35.428.655	15.808.926
Total	35.428.655	15.808.926
Denominador		
Quantidade de Ações	200.000.000	200.000.000
Total	200.000.000	200.000.000
Lucro por Ação (em Reais)	0,18	0,08

NOTA 24 - COBERTURA DE SEGUROS

A Controladora mantém a política de cobrir com seguros seus principais ativos imobilizados e estoques, considerando a sua natureza e o grau de risco relacionado (informação não auditada).

A Administração entende que os seguros contratados em 31 de dezembro de 2021 cobrem os riscos relacionados a incêndio, vendaval, raios/explosão, danos elétricos, extravasamento de materiais em fusão, roubo qualificado, alagamento/inundação.

NOTA 25 – COVID 19 – MEDIDAS E AÇÕES

A respeito do COVID-19, no decorrer do exercício de 2021, não ocorreram fatos que pudessem afetar as Demonstrações Financeiras.

Não obstante, a Empresa vem acompanhando a evolução da pandemia no Brasil e no mundo, orientando os colaboradores, adotando procedimentos preventivos quanto ao relacionamento com terceiros, viagens e reuniões, bem como, os efeitos no nosso mercado de atuação até então identificados.

Apesar de haver efetiva preocupação sobre os possíveis efeitos que possam vir a ocorrer, não há, no momento, evidência de que estes eventos possam vir a afetar significativamente a situação financeira e patrimonial da instituição.

DIRETORIA

Orlando Odilio Koerich Filho

Mauricio Koerich

Rui Valerio Koerich

Nadia Nair de Farias
Contadora
CRC-SC 14.773/O-4